



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015 -05- 19	
Dnr	Rnr

2015-04-28

Tjänsteskrivelse

Dnr
TN 2015-00268-259
KS 14/269

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Magnus Bengtsson
08-523 061 43
Magnus.bengtsson@sodertalje.se

Tekniska nämnden
Kommunstyrelsen

Riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun

Dnr TN 2015-00268-259
Dnr KS 14/269

Sammanfattning av ärendet

Lagändring i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 innebär att Södertälje kommun ska anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Detta innebär att riktlinjerna på översiktlig nivå ska redovisa under vilka förhållanden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2015-04-28
PM avseende riktlinjer för exploateringsavtal (bilaga 1)
Förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun (bilaga 2)

Ärendet

Lagändringen i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 innebär att Södertälje kommun ska anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Mark som ägs av kommunen hanteras i marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar. Benämningen *exploator* används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Detta innebär att riktlinjerna på översiktlig nivå ska redovisa under vilka förhållanden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Södertälje kommun är en del av det växande Storstockholm. Kommunen vill öka takten på bostadsbyggandet. Att ha en väl förankrad och effektiv exploateringsprocess är en viktig del i detta sammanhang. Genom att utarbeta riktlinjer för exploateringsavtal som antas av kommunfullmäktige skaffar sig kommunen ett redskap som möjliggör för intresserade byggherrar och fastighetsägare att utveckla sin mark och byggnader samt bidra till de utbyggnadsförutsättningar som finns i kommunens översiktsplan.

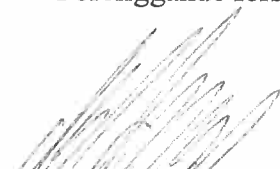
I övrigt hänvisas till bifogade PM om riktlinjer för exploateringsavtal samt förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun.

Kommunförvaltningens förslag till tekniska nämnden och kommunstyrelsen:


Föreliggande förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun tillstyrks.

Kommunförvaltningens förslag till kommunfullmäktige:

Föreliggande förslag till riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun godkänns.



Martin Andrae
Stadsdirektör



Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Tekniska nämnden

SBK/Akten

Förvaltningsrätten

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Ärende: Översyn av tomtkän och fördelning av småhustomter Dnr. KS14/250
Handläggare Malin Hultman

BARNCHECKLISTA som ska användas under beredningen av ärenden och därmed klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys Den är avsedd att användas som ett redskap i Södertälje kommuns strävan att tillämpa principerna i FN:s barnkonvention.

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Beslutet kommer inte påverka barn och ungdomars rättigheter

Vid –JA- ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i:

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bl a kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Övrigt som bör tas hänsyn till



Projekt och exploatering

Benny Karlsson

2015-04-28

PM

avseende riktlinjer för exploateringsavtal i Södertälje kommun

Sammanfattning

Lagändringen i plan- och bygglagen från 1 januari 2015 innebär att Södertälje kommun bör anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen.

Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Mark som ägs av kommunen hanteras i marköverlåtelseavtal eller markupplåtelseavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar. Benämningen *exploatör* används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Detta innebär att riktlinjerna på översiktlig nivå ska redovisa under vilka förhållanden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Södertälje kommun är en del av det växande Storstockholm. Kommunen vill öka takten på bostadsbyggandet. Att ha en väl förankrad och effektiv exploateringsprocess är en viktig del i detta sammanhang. Genom att utarbeta riktlinjer för exploateringsavtal som antas av kommunfullmäktige skaffar sig kommunen ett redskap som möjliggör för intresserade byggherrar och fastighetsägare att utveckla sin mark och byggnader samt bidra till de utbyggnadsförutsättningar som finns i kommunens översiktsplan

Bakgrund - Proposition 2013/14:126, Enklare planprocess

Regeringen överlämnade den 18 mars 2014 en proposition till riksdagen med förslag på ändringar i plan- och bygglagen (PBL) samt en helt ny lag om kommunala markanvisningar. Lagändringarna och den nya lagen trädde i kraft den 1 januari 2015.

Lagändringen medför följande lydelse avseende exploateringsavtal i 6 kap PBL.
Genomförande av detaljplaner

39 § Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, ska kommunen anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Riktlinjerna ska ange

2015-04-28

grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.

40 § Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. De åtgärder som ingår i byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen.

41 § Ett exploateringsavtal får inte innehålla ett åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att helt eller delvis bekosta byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen har en skyldighet enligt lag att tillhandahålla.

42 § Ett exploateringsavtal får inte avse ersättning för åtgärder som har vidtagits före avtalets ingående i andra fall än när detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunfullmäktige fattar beslut om att anta riktlinjer för exploateringsavtal. Kommunens beslut om att anta riktlinjer för exploateringsavtal kan överklagas genom laglighetsprövning i 10 kap kommunallagen (1994:900).

Riktlinjerna är inte bindande, varken för kommunen eller exploatörer som kommunen avser ingå avtal med. Trots att vägledande riktlinjer inte är bindande, förväntas kommunen och exploatörer följa de riktlinjer som har beslutats.

Att kommunen är skyldig att anta riktlinjer utgör dock inte förutsättning för att kommunen ska få ingå exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal som ingås innan kommunen antar riktlinjer innebär inte att avtalet blir ogiltigt.

Strukturen för riktlinjerna följer lämpligen lagtexten. För att förtydliga innebörden redovisas vissa utdrag och kommentarer till propositionen under rubriken författningskommentarer.

Författningskommentarer

En kommun som avser att ingå ett exploateringsavtal ska anta riktlinjer som anger utgångspunkter och mål för sådana avtal. Bestämmelsen gäller generella riktlinjer som inte nödvändigtvis behöver vara kopplade till ett visst avtal eller detaljplaneområde.

Riktlinjerna ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå ett exploateringsavtal. Detta innebär att riktlinjerna på översiktlig nivå ska redovisa under vilka förhållanden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal.

Vidare ska redovisas de övergripande principerna för vilka åtgärder och kostnader som kommunen vill få täckning för genom ingående av exploateringsavtal och på

2015-04-28

vilka grunder detta ska ske. Lagrådet har efterfrågat ett klargörande i författningskommentaren avseende skrivningen "inom vilka geografiskt avgränsade områden som kommunen avser att ingå exploateringsavtal". Vad som avses med den skrivningen är att riktlinjerna kan se olika ut för skilda delar av kommunen, t.ex. om kommunen på en viss plats avser att vara huvudman för allmänna platser eller om ny bebyggelse ska anslutas till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I riktlinjerna ska även redovisas hur kommunen tidsmässigt och formellt avser att bereda frågan om exploateringsavtal. Kommunen föreslås bli skyldig att anta vägledande riktlinjer som ska ange kommunens utgångspunkter och mål för exploateringsavtal och grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå sådana avtal. Att det handlar om vägledande riktlinjer innebär att de inte är bindande, varken för kommunen själv eller för de exploatörer som kommunen avser att ingå avtal med. Det ligger dock i sakens natur att kommunen kan förväntas följa de riktlinjer som har beslutats.

Terminologi

Enligt propositionen föreslås följande terminologi med följande definition:

Markanvisning

Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.

Exploateringsavtal

Ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur. Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga.

Sedan tidigare har PBL bl a angivit följande definition:

Byggherre

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

Egenskapskrav

I regeringens förslag till lag om ändring i PBL (8 kap. 4 a §) får kommunen inte ställa egna krav på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, t ex om vissa egenskaper i energi-, buller- eller tillgänglighetshänseende, vid planläggning. Kommunen kan dock fortfarande ställa krav på särskilda tekniska egenskaper i egenskap av byggherre/fastighetsägare, det vill säga när kommunen själv låter uppföra byggnad

2015-04-28

eller i samband med upplåtelse (som arrende och tomträtt) av kommunägd mark. Regleringen påverkar inte möjligheten för den enskilde byggherren/fastighetsägaren att bygga på ett sätt som medför att byggnaden uppfyller krav som går längre än vad som anges i plan- och byggförordningen och BBR.

Planbeskrivningen

Enligt PBL (4 kap. 33 §) ska planbeskrivningen till en detaljplan bl a innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras. Där ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Information om huruvida exploateringsavtal ämnas tecknas ska redovisas under samrådet (5 kap. 13 §).

Exploateringsavtalets innehåll

Förhandlingar om exploateringsavtal påbörjas ofta före eller i anslutning till att det kommunala detaljplanearbetet påbörjas. Avtalet ingås ofta strax innan eller i anslutning till att detaljplanen antas och villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Utgångspunkten bör vara att reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt finansiering av anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet, t ex nödvändiga avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur som är nödvändiga föra att genomföra detaljplanen.

Krav på efterhandsbetalning av redan genomförda investeringar får endast ske vid etappvis utbyggnad inom ett och samman detaljplaneprogram alternativt framgå av riktlinjerna.

Förskottsreglering av planerade framtida investeringar kan med fördel framgå av riktlinjerna. Byggherren/fastighetsägaren ska bekosta anläggningar endast i den utsträckning som det kan anses vara skäligt med hänsyn till den nytta som denne kan väntas få av planen. Byggherrens/fastighetsägarens åtaganden ska vara skäliga med hänsyn till exploateringens art och omfattning samt den nytta man har av att detaljplanen genomförs.

Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som är naturligt att reglera i ett exploateringsavtal kan vara t ex frågan om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, samt frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, m m.

Frågor som inte får regleras i ett exploateringsavtal

Kostnader för byggnader, anläggningar och verksamheter som kommunen har ett lagstadgat ansvar för att ombesörja kan inte föras över till och finansieras av en

2015-04-28

byggherre eller en fastighetsägare. Det innebär att kostnader för byggnader, anläggningar och verksamheter inom exempelvis vård, skola och omsorg inte kan regleras i ett exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats bekostar och ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av den allmänna platsen. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Kommunen får lösa in (tidigare utan ersättning) mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in sådan mark eller annat utrymme.

Ersättningsreglerna för sådan markåtkomst grundas på bestämmelserna i Expropriationslagen (ExL 1972:719). För allmänna platser med enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetanläggning enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns även bestämmelser om underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap.

Gatukostnadsbestämmelserna

Bestämmelserna i 6 kap §§ 24-27 PBL ger kommunen rätt att ta ut gatukostnad från fastighetsägare i ett område där kommunen i egenskap av huvudman anlagt eller förbättrat en gata eller allmän plats. I underlaget för de kostnader som kan fördelas enligt gatukostnadsbestämmelserna ingår t ex kostnader för projektering, anläggning, kommunens kostnader för markförvärv m m. Om kostnaden för att anlägga eller förbättra en gata inte är densamma utmed hela gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på något annat sätt som är skäligt och rättvist.

Marköverlåtelse och ersättningsbestämmelser

Genom att kommunen antar en detaljplan följer per automatik att en byggherre eller fastighetsägare kan bli tvungen att avstå mark för allmän plats. Genom lagreglering av exploateringsavtalen bortfaller behovet av den så kallade exploatörsbestämmelsen.

Exploatörsbestämmelserna (gällande t o m 2015-01-01) fanns i 6 kap. 3-10 och 12 §§ PBL och ses som en ren ersättningsbestämmelse. Länsstyrelsen kunde efter begäran av en kommun besluta att en fastighetsägare utan ersättning skulle upplåta eller avstå mark avsedd att ingå i allmän plats. Motsvarande gällde för mark för allmän byggnad. Länsstyrelsen kunde även besluta att fastighetsägaren skulle bekosta anläggande av gator samt VA-anläggningar i den mån det ansågs skäligt. Exploatörsbestämmelserna, som har utgjort grunden för de exploateringsavtal som normalt tecknas före planläggning, upphörde i och med ändringarna av PBL 2015-01-01.

Kommunen får, genom tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna eller genom tecknande av exploateringsavtal, möjlighet att finansiera kostnaderna för nödvändiga markförvärv.

Ersättningsbestämmelser

I PBL finns en rad bestämmelser om kommunens rätt att lösa in fastigheter, mark och andra utrymmen. I samtliga dessa fall ska ersättning ske med stöd av expropriationslagens (ExLs) bestämmelser. På motsvarande sätt sker värdering vid inlösen eller markupplåtelse enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen med stöd av bestämmelserna i ExL. ExLs bestämmelser om expropriationsersättning föreslås tillämpas i samtliga fall där mark i en detaljplan läggs ut som allmän plats eller kvartersmark för allmän byggnad.

Allmän plats

Av 4 kap. 3 a § ExL framgår att expropriationsersättning för mark och annat utrymme som enligt detaljplan ska användas för allmän plats ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats.

Kvartersmark för allmän byggnad

Vad avser kvartersmark för allmän byggnad/allmännyttigt ändamål (t ex vård, skola m m) ska ersättningen som regel bestämmas med hänsyn till markanvändningen i den gällande (nya) detaljplanen.

LOU (Lagen om offentlig upphandling) och exploateringsavtal

När kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Detta görs normalt i egen regi eller så upphandlas arbetena i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU).

I de fall exploatören äger marken har tidigare ofta exploatören byggt ut allmänna platser och anläggningar för att sedan överlämna dessa till kommunen. Detta förfaringsätt kan anses komma i konflikt med LOU. Kommuner har uppmanats att istället ansvara själva för utbyggnaden och ta betalt av exploatören för att inte riskera att komma i konflikt med LOU.

Enligt förändringarna i PBL 6 kap. 40 § får ett exploateringsavtal avse åtagande för en byggherre eller enfastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Användandet av ordet "vidta" i lagtexten kan tolkas som att det är förenligt med PBL att exploatören utför och bekostar utbyggnaden av allmänna platser samtidigt. Eftersom det inte står i propositionen något om att lagstiftarna ämnar ändra gällande förfarande, förutsätts att lagtexten ska tolkas som om exploatören även fortsättningsvis enbart får vidta åtgärder i enlighet med föreskrifterna i LOU.

Handläggning av exploateringsavtal

- I planbeskrivningen till detaljplanesområdet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område.
- I plankostnadsavtal anges preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet.

- Framtagande av exploateringsavtal och förhandling pågår parallellt med detaljplaneläggningen.
- Exploateringsavtal ska undertecknas av exploitören innan antagandebeslut av detaljplan fattas.
- Kommunfullmäktige eller teknisk nämnd enligt delegation godkänner intentionsavtal och exploateringsavtal.
- Samhällsbyggnadskontoret handlägger arbetet med exploateringsavtal.

Benny Karlsson
Exploateringsingenjör

Bilaga:
Förslag till exploateringsriktlinjer för Södertälje kommun

2015-04-28

RIKTLINJER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL I SÖDERTÄLJE KOMMUN

Vad är ett exploateringsavtal?

Ett exploateringsavtal är ett avtal för genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Det innebär att om kommunen äger den mark som regleras i ett avtal om genomförande av en detaljplan, så är avtalet per definition inte ett exploateringsavtal. Blandade avtal, med ömsesidiga markbyten mellan kommunen och privat markägare, kan också förekomma och i dessa fall blir reglerna om exploateringsavtal inte heller tillämpliga. I dessa avtal används riktlinjerna i tillämpliga delar. Benämningen exploatör används i riktlinjerna som ett gemensamt begrepp för en byggherre eller en fastighetsägare.

§ 1 Utgångspunkter för exploateringsavtal i Södertälje kommun

Markanvisningar i Södertälje kommun ska utgå från kommunens översiktsplan som antogs 2013. Södertäljes samhällsbyggande ska enligt översiktsplanen fokuseras på:

- Hållbar utveckling
- Social sammanhållning
- Förstärkta kvaliteter i staden
- Utvecklade tyngdpunkter på landsbygden
- Varierande och flexibla miljöer
- Attraktivt och varierat bostadsutbud
- Ett starkt näringsliv och utbildning
- Förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik
- Stärkt dialog

EXPLOATERINGSAVTAL OCH ANDRA AVTAL

§ 2 Avtal som normalt upprättas i samband med exploatering av mark som inte ägs av kommunen

När kommunen beslutar om planläggning tecknas ett intentionsavtal som är ett föravtal till exploateringsavtalet. Kostnader för planläggning av mark regleras i ett plankostnadsavtal som tecknas parallellt med intentionsavtalet. Intentionsavtalet ska ersättas med ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas. Parallellt med exploateringsavtalet kan ett VA-avtal tecknas för att reglera kostnader för VA-utbyggnaden.

2015-04-28

§ 3 Vad regleras i intentionsavtal

Intentionsavtalet behandlar planläggning och vissa övergripande genomförandeåtgärder. Avtalet ersätts med ett exploateringsavtal innan detaljplanen antas.

§ 4 Vad regleras i plankostnadsavtal

I ett plankostnadsavtal förbinder sig exploatören att betala kostnaden för detaljplanen inklusive nödvändiga utredningar, till exempel VA-utredning. Även kostnader för detaljplaneprogram kan tas ut via plankostnadsavtal. Kommunens gällande policys och strategier ligger till grund för planarbetet. För kommunens arbete med planärendet debiteras nedlagd tid enligt löpande räkning. Kostnader för externt utförda utredningar betalas normalt direkt av exploatören. Kostnader för externt utförda utredningar som kommunen upphandlat, externa kopieringskostnader och annonskostnader vidarefaktureras till exploatören utan administrativt påslag. Exploatören står för den ekonomiska risken för planarbetet eftersom kommunen varken kan eller får ge löfte om att detaljplanen vinner laga kraft.

§ 5 Vad regleras i exploateringsavtal

I Södertälje kommun tecknas ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen i samband med detaljplaneläggning av mark som kommunen inte äger. Avtalet reglerar förutsättningarna och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförande av en detaljplan. Exploateringsavtal reglerar även villkoren för marköverlåtelse mellan exploatören och kommunen. Det gäller främst överlåtelse av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt kommunens behov av kvartermark för kommunal service/allmän byggnad för t ex vård, skola m m. Innehållet i ett exploateringsavtal anpassas till varje enskilt fall för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra detaljplanen.

Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar definieras som ett exploateringsområde. Exploateringsområdets avgränsning beror på omfattningen av genomförandeåtgärder kopplade till detaljplanen. Omfattningen av ett exploateringsområde kan motsvara ett eller flera detaljplaneområden. Ett exploateringsområde kan även vara en mindre del av ett detaljplaneområde eller sträcka sig utanför detaljplaneområdet.

I exploateringsavtal regleras ansvar för utförande och finansiering av allmän plats och eventuellt anläggningar för VA om ej separat VA-avtal tecknas samt andra åtgärder inom detaljplaneområdet. Exploateringsavtalet kan även reglera kostnader utanför det aktuella planområdet som är nödvändiga för att genomföra detaljplanen, t

2015-04-28

ex avfarter eller andra investeringar i teknisk infrastruktur. Även andra kostnader som är en nödvändig förutsättning för planens genomförande regleras i ett exploateringsavtal. Exempel på sådana frågor som är naturligt att reglera i ett exploateringsavtal är frågor om markföreningar, skydds- och säkerhetsåtgärder, bebyggelsens utformning, tidsplanering, kontroller och garantier för exploatörens åtaganden, ansökning om lantmäteriförrättning, frågor om säkerheter och förfarande vid tvister, m m. I de fall det finns utarbetade gestaltungsprinciper för utbyggnaden av detaljplanen kopplas de till exploateringsavtalet. Genom hänvisning i exploateringsavtalet knyts även för projektet relevanta politiskt beslutade dokument.

§ 6 Vad regleras i VA-avtal

I ett eventuellt VA-avtal i samband med att exploateringsavtal regleras hur VA-utbyggnaden till planområdet ska genomföras samt exploatörens kostnader för anslutning till det allmänna VA-nätet. Ett VA-avtal tecknas mellan exploatören / fastighetsägaren och Telge Nät AB.

NÄR AVSER KOMMUNEN INGÅ EXPLOATERINGSAVTAL?

§ 7 Förutsättningar för tecknande av exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med exploatören / fastighetsägaren vid ändring av markanvändning i samband med detaljplaneläggning. Exploateringsavtal tecknas bland annat i de fall detaljplaneläggningen innebär komplexa genomförandefrågor, behov av överlåtelse av mark för allmän plats eller allmän byggnad samt behov av att reglera ekonomiska åtagande som inte täcks av kommunala taxor med mera.

Utgångspunkten för tecknande av ett exploateringsavtal är att:

- reglera överlåtelser av mark som behövs för att tillgodose behovet av allmänna platser samt andra marköverlåtelser
- finansiera anläggandet av gator, vägar och andra allmänna platser
- finansiera anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Vid ändring av bestämmelser i en befintlig detaljplan som innebär begränsade kommunala åtaganden för allmän plats eller VA-anläggningar krävs inte alltid att ett exploateringsavtal tecknas. Åtgärden kan då hanteras genom planuppdrag och plankostnadsavtal.

2015-04-28

§ 8 Geografisk avgränsning

Kommunen avser ingå exploateringsavtal inom alla kommundelar och i varje geografiskt område när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan. Det kan gälla geografiskt avgränsade områden med såväl enskilt eller kommunalt huvudmannaskap, inom verksamhetsområden för kommunalt VA, eller områden inom eller utanför tätorter.

PRINCIPER FÖR EXPLOATERINGSAVTAL AVSEENDE KOSTNADER OCH ÅTGÄRDER

§ 9 Kostnader och åtgärder som kommunen avser att få teckning för

Om kommunen är huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar. Kommunens krav på utformning och standard på gator, vägar och annan allmän platsmark beskrivs i exploateringsavtalet. Kommunens kostnader för utbyggnad av dessa platser och anläggningar inom detaljplaneområdet samt nödvändiga åtgärder utanför planområdet för att kunna genomföra detaljplanen ska täckas av exploatören via exploateringsavtal.

I kommunens kostnader för iordningställande av allmänna platser ingår kostnad för markförvärv, marklösen, förprojektering/projektering, anläggande, byggherrekostnader, eventuell konstnärlig utsmyckning med mera. I samband med etappvis utbyggnad inom ett och samma detaljplaneprogram ska exploatören genom exploateringsbidrag bidra ekonomiskt. Exploateringsbidraget kan gälla både genomförda och framtida allmänna platser och anläggningar som anges i ett detaljplaneprogram. Motsvarande gäller även för allmänna platser och anläggningar som anges i fördjupad översiktsplan, strukturplan eller liknande som föregår detaljplanen.

§ 10 Principer för kostnadsfördelning

Exploatören ska bekosta eller vidta åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. I enlighet med plan och bygglagens (PBLs) bestämmelser om vad som får regleras i ett exploateringsavtal kommer kostnaderna för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer. Principerna för fördelning av kostnaderna följer i stora drag vad som föreskrivs i gatukostnadsbestämmelserna i PBL.

ANDRA KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR

§ 11 Kostnader och ersättningar som exploatören normalt ansvarar för

Exploatören ska bekosta nödvändiga utredningar och markundersökningar som inte ingår i plankostnaden, men som är nödvändiga för genomförande av detaljplanen eller som underlag till exploateringsavtal.

För de allmänna platser där det är enskilt huvudmannaskap inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. I anläggningslagen finns bland annat bestämmelser om anläggande och underhåll av vägar och andra allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. Exploatören ansvarar för att vidta och bekosta nödvändiga åtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggning inklusive ansökan om lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark, såsom att ansöka om alla nödvändiga tillstånd, att utföra markförstärkning, att verkställa marksanering, att iordningställa parkering, att vidta bullerdämpande åtgärder med mera. Exploatören ansvarar även för och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, all anslutning till allmän plats samt återställningsarbeten vid utbyggnad av kvartersmark. Exploatören bekostar de lantmäteriförrättningar som krävs. Även flytt av befintliga ledningar som krävs för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören åtar sig även att bekosta övriga åtgärder som krävs för att kunna genomföra exploateringen som t ex marksanering, arkeologiska utredningar etc. Det åligger exploatören att ta reda på och ansöka om alla nödvändiga tillstånd som behövs för att exploatören ska kunna genomföra utbyggnad i enlighet med detaljplan, däribland bygglov och marklov. Exploatören bekostar samtliga avgifter som tillkommer för exploateringen på kvartersmark, till exempel för anslutning av vatten och avlopp.

§ 12 Säkerhet

Som säkerhet för exploatörens åtaganden i enlighet med exploateringsavtalet ska exploatören ställa moderbolagsborgen, bankgaranti eller annan av kommunen godtagbar säkerhet. Säkerhetens storlek ska motsvara exploatörens finansiella åtagande enligt exploateringsavtalet.

§ 13 Marköverlåtelse och ersättning

Mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas till allmän plats eller kommunens behov av mark för allmän byggnad eller anläggning överläts av exploatören till kommunen. Ersättning utgår i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Ersättning från kommunen för kvartersmark för allmän

2015-04-28

byggnad eller anläggning för allmänt ändamål, till exempel skola, förskola eller pumpstation, utgår också i enlighet med expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Mark som kommunen upplåter eller överlåter till exploatören sker till marknadsvärde i enlighet med kommunens skyldigheter enligt kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

I vissa fall kan marköverlåtelse från exploatören till kommunen ske utan ersättning. I sådana fall kommer detta att beaktas vid efterföljande uttag av kostnader för gator och annan allmän plats.

§ 14 Handläggning av exploateringsavtal

I planbeskrivningen till detaljplanesamrådet framgår det om kommunen avser att ingå exploateringsavtal i samband med detaljplaneläggning av ett område. Utträttandet av exploateringsavtal handläggs av kommunens samhällsbyggnadskontor.

§ 15 Kommunens avsikt att tidsmässigt bereda frågan om exploateringsavtal

I plankostnadsavtal anges preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen för utbyggnadens olika skeden anges i exploateringsavtalet. Framtagande av exploateringsavtal och förhandling pågår parallellt med detaljplaneläggningen. Exploateringsavtal ska undertecknas av exploatören innan antagandebeslut av detaljplan fattas.

§ 16 Kommunens avsikt att formellt bereda frågan om exploateringsavtal

Kommunfullmäktige eller tekniska nämnden genom delegation godkänner intentionsavtal och exploateringsavtal. Plankostnadsavtal upprättas av kommunens samhällsbyggnadskontor.

Bilaga:

Poster / rubriker som kan komma att ingå i ett exploateringsavtal

Bilaga till exploateringsriktlinjer för Södertälje kommun

Exempel på poster / paragrafer som kan ingå i ett exploateringsavtal men får anpassas efter förutsättningarna i varje enskilt avtal

EXPLOATERINGSAVTAL

Parter

· BAKGRUND / HISTORIK

FÖRUTSÄTTNINGAR

§ Giltighet

§ Allmänt

§ Tidplan mm

FASTIGHETSÄTTSLIGA BESTÄMMELSER

§ Marköverföringar

§ Fastighetsbildning, servitut mm

ERSÄTTNINGAR

§ Ersättning för marköverföringar

§ Planavgift, exploateringsbidrag mm

ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

§ Allmänna anläggningar, byggherreansvar

§ Bygghandlingar mm

§ Kontroll mm

§ Slutbesiktning och överlämnande av anläggningar

§ Påföljd vid bristande utförande

§ Garanti

ANLÄGGNINGAR PÅ KVARTERSMARK MM**§ Bebyggelse****§ Parkering****§ Vatten och avlopp****§ Dagvatten****§ Kvartersanläggningar m m****§ Gemensamhetsanläggningar m m****§ Värme / fjärrvärme****§ El och tele / datakommunikation****§ Etablering****§ Befintliga förhållanden (sanering, arkeologi, buller etc)****§ Miljö- och hållbarhetsfrågor****§ Samordning****§ Tillstånd****§ Skydd****§ Avfallshantering****§ Säkerhet****§ Viten****§ Faktura, dröjsmålsränta****§ Framtida avgifter****ÖVRIGA BESTÄMMELSER****§ Information, marknadsföring mm****§ Överlåtelse av avtalet****§ Tvist**